

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律を活用した事例

（特定不能土地等管理命令及び管理者の選任申立関係）



大藤 隆宏
東広島市役所建設部用地課 専門員

一、はじめに

今回ご紹介するのは、東広島市（以下「本市」という。）が施行する治水対策事業に必要な土地の取得において、登記簿の表題部のみに所有者が記載されている共有地名義（表題部の所有者に「共有地」と記載されている。以下「三文字」という。三文字とは、共有地が漢字3文字ということで、本市等で言われている俗称。）のため池用地を、「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」を活用して変則型登記（表題部所有者の氏名・住所が正常に記録されていない登記）を解消した上で、本市が寄附によって用地取得を行った事例の紹介です。

二、法律のポイント

「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」が改正され、登記官が探索を行つても、なお所有者を特定することができなかつた土地について、適切な管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）が創設されました。（令和2年1月1日施行）

三、ため池の状況

広島県は、約1万9000箇所のため池があり、これは全国第2位の箇所数であり、本市には約4000箇所のため池があり、広島県1位の箇所数となっています。このうち、人家等に影響がある「防災重点ため池」は、令和3年5月時点で約1600箇所あり、現在も調査中ですが、最終的には約2000箇所になる見込みです。ため池の土地所有者は、小規模のため池については個人名義になっていることが多いのですが、中・大規模のため池は、共用地（三文字）や行政が所有しているケースが多くなっています。また、市街地近郊には貯留量1万トンのため池が点在していますが、開発が進み農地が住宅に置き換わっている状況であり、多くのため池の管理者及び農地の所有者（水利権者）が不明となっています。

四、本市の流域治水対策の取組み

本市の流域治水対策は、国の施策に基づき、治水計画を「気候変動による降雨量の増加などを考慮し

たもの」に見直し、

氾濫域を含めて一つの流域として捉え、地域の特性に応じ、

①氾濫をできるだけ防ぐ、減らす対策

②被害対策を減少させるための対策

③被害の軽減、早期復旧・復興のための対策をハード・ソフト一体で

多層的に進めることとし、河川区域の護岸改修や浚渫だけでなく、

集水域（森林・ダム・ため池の事前放流）の取組みやソフト対策

等、あらゆる関係者で取組む「流域治水対策」等を進めています。

ため池の治水利用として、利水ため池については、出水期に事前放流を水利権者に依頼し、また、利水利用がなくなつた、いわゆる「廃止ため池」は、新たな補修や整備をして雨水貯留施設として活用することを検討しています。

五、事業の概要及び目的

管理者不明となっているため池で、低水位管理が行なえないため池については、決壊の恐れがあることから、大雨の時に緊急的な安全対策が必要となります。そこで、東広

島市のハード対策として、地域で管理できない又は管理者の特定ができないため池については、行政側で一定程度の安全対策（余水吐けや樋の補修、堤体の掘削など）を講ずる予算計上を行います。また、所有者が「共有地」のため池について、行政が必要なもの（治水施設・公園・他事業関連等）、甚大な被害が想定されるものについては、「災害に対する安全対策の実施」からも土地の

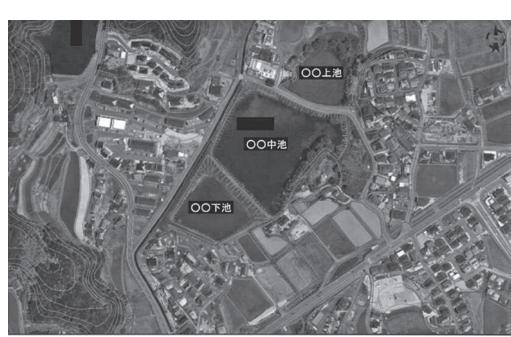
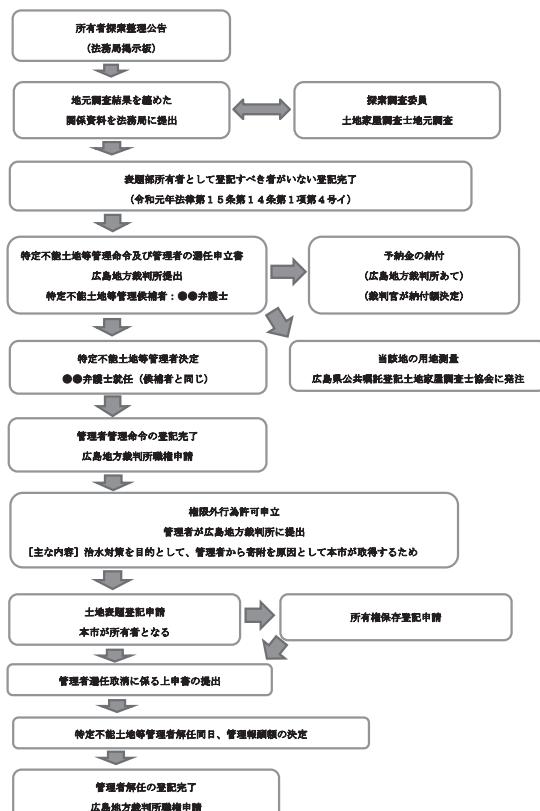


図1 現況位置図

名義を本市の名義にしておくことが必要になります（図1）。

六 用地取得の概要
今回紹介する事例の用地取得の概要是、下記のとおりです。



※一連の事務について、約9ヶ月の期間で完了させることができました。

用地取得に向けての取組状況

8-3	ため池	8572	所有者等特定不能土地に係る浜辺登記 〔令和4年2月24日〕	
清一者 沖 島 地				
英國領事官等者として登記すべき者がない〔令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ〕 手続番号 第2420-2021-0011号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和3年1月21日登記 特定期限土建等管理命令 特定期限土建等管理命令 令和4年3月9日広島地方裁判所決定 令和4年3月28日登記				
権利部（甲区）（所有権に関する事項）				
登記番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者	その他の事項
11	所有権保存	令和4年3月2日 第3140号	所有者 東 広 島 市	所有者等特定不能土地に係る浜辺登記 〔令和4年2月24日〕
1-9番	ため池	18165		
清一者 沖 島 地				
英國領事官等者として登記すべき者がない〔令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ〕 手続番号 第2420-2021-0011号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和3年1月21日登記 特定期限土建等管理命令 特定期限土建等管理命令 令和4年3月9日広島地方裁判所決定 令和4年3月28日登記				
権利部（甲区）（所有権に関する事項）				
登記番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者	その他の事項
11	所有権保存	令和4年3月2日 第3140号	所有者 東 広 島 市	

用地取得完了及び一連事務完了後の登記全部事項証明書

卷之三

以上の2筆は、表題
部所有者に「共有地」と記載されています。
下流域は、昭和40年代後半から急激な宅地開発により、ミニ開発の団地などが点在しており、農地（田・畑）がない状況となっています。また、ため池が老朽化しているため、決壊などがあった場合、下流域に甚大な被害が想定されることから、本市に対し、平成24

◇対象地			所在: ●●町●●字●●	
地番	地目	地積(m ²)	所有者	備考
18	ため池	8,572	共有地	○○中池
19	ため池	18,165	共有地	○○下池

元住民からの対策要望があり、さらに、令和3年には地元民主自治協議会からため池低水位管理要望書が提出されました。こうした状況に 対応すべく、本市は、ため池の余水吐や桶の補修、堤体の掘削等の改修工事を行つこととしました。

七、用地取得の検討過程

当該ため池の改修工事を行なうためには、共有地（三文字）名義を本事務市所有にする必要があります。まず法務局での調査を行いましたが、共有地（三文字）名義であること以外に所有者に関する情報は得られませんでした。

そのため、令和3年4月から地元古老を中心とした土地の調査を行つたところ、ため池用地は共有地（三文字）名義になつてゐるもの、古くから農家で水利を必要とする者同士が管理占有を行つており、地域の「総

有財産としての認識を持っていること、その一方で、地元に地縁としての位置づけされた団体、水利組織を編成した水利組合は存在しないことが判明しました。

こうしたことから、ため池は、土地所有者及び管理者の存在がなく、「所有者を特定することができない」土地であることが判明しました。

以上のことと踏まえ、令和2年11月1日に施行された「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」に設けられた「新たな財産管理制度」を適用するため、法務局が委嘱している●●弁護士と協議を行いました。

八、用地取得に向けての取組状況

※取組状況については、左記のフロー図のとおり

九、おわりに

近年の天候不順（集中豪雨の頻発性）から下流域の住居に浸水等の

ハ
用地取得に向けての取組状況
※取組状況については、左記のフ
ロー図のとおり

最後に、全国の初の事例ということもあり、苦労する面も多々あります。したがって、ご協力をいただいた関係者をはじめ、関係機関の皆様に本誌面をお借りして、厚くお礼申し上げま

被害が発生することが予想され、災害対策を施す緊急性は極めて高くなっていますが、管理者（ため池管理者）による個別個人（以下同じ）による対策は現実的に不可能であり、災害対策を行わないまま管理者が管理を継続した場合、集中豪雨等の災害が発生したときには、管理者は管理責任を問われる事態も想定されます。